



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6070
HSB Brf. Lessö i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 23 maj 2022 kl. 19.00.

Lokal: Stämman genomförs fysiskt på Dammfrigården, Korsörvägen 1.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av ordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. val av rösträknare
8. fråga om kallelse behörigen skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. presentation av HSB-ledamot
17. val av revisor/er och suppleant
18. val av valberedning
19. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
20. Inkomna motioner
21. Avslutning
22. Övriga frågor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lessö i Malmö

Org nr 746000-6070

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 2021-12-31

föreningens 67:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1954 på fastigheten Tomtebo 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 samt Kramersvägen 2 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|----------------|--------------|
| 1 | 19 |
| 2 | 51 |
| 3 | 30 |
| 4 | 22 |
| 5 | 1 |
| Totalt: | 123 |

| | |
|----------------------|----|
| Lokaler, bostadsrätt | 4 |
| Lokaler, hyresrätt | 3 |
| Garage | 79 |
| Parkeringsplatser | 27 |

Total lägenhetsyta 7.247 kvm

Total lokalyta 1229 kvm.

Lägenheternas medelyta 59 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: omläggning av tak, omfogning av fasad med flertalet andra åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar samt ommålningsarbeten. Byggnation av två stycken miljöhus, installation av postboxar samt byte av bredbandsleverantör och uppsägning av extern teknisk förvaltning. Föreningen antog under 2017 nya stadgar. Mellan 2017-2019 genomfördes ett fullständigt stambyte och badrumsrenoveringar samt flertalet andra åtgärder, arbetet avslutades i mars månad 2019. 2021 genomfördes trapphusmålning samt installation av nytt porttelefon- och passagesystem.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24:e maj 2021
Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens ledamöter och suppleanter under verksamhetsåret

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Ordförande | Adam Arvidsson |
| Vice ordförande | Charlotte Klow |
| Sekreterare och Studieorganisatör | Barbro Holmström |
| Ledamot | Styrbjörn Nyström |
| Ledamot | David Ravanelli |
| Utsedd av HSB | Hans-Olof Holmqvist |
| Suppleant | Martin Karlsson |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Styrbjörn Nyström, David Ravanelli samt suppleant Martin Karlsson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Adam Arvidsson, Styrbjörn Nyström, Barbro Holmström, Charlotte Klow.

Revisorer

Erik Paulsen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nils Andersson och Carl-Magnus Paulsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson och suppleant Charlotte Klow.

Vicevärd

Föreningen har ingen extern teknisk förvaltning. Styrelsen ansvarar själv för denna uppgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har under perioden 2015- 2019 genomfört en stor mängd underhållsarbete för att säkra fastigheternas kvalitet och funktion för framtiden. Efter avslutat stambyte 2019 beslutade styrelsen att vi medlemmar nu skall få vila från ytterligare renoveringsarbete.

Föreningen är nu för flera år fram i tiden inte i behov av något större periodiskt underhåll. Det som vi har framför oss är framförallt det årligen återkommande löpande underhållet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen (30år).

Under året så har följande större arbeten genomförts:

- porttelefon- samt passagesystemet bytts ut
- trapphusmålning genomförts

Under året så har fortsatt projektering gjorts för kommande underhåll/nyinstallation:

- installation av kör- och gånggrind på Kramersvägen.

Ekonomi

På stämma 2017 presenterades beslutsunderlag inför stambytet om ett behov av att höja avgifterna 4x8% vilket också har gjorts. Den sista av dessa höjningar gjordes per den 1/1-2020.

Med anledning av dessa höjningar så har föreningen nu återigen en ekonomi i balans och styrelsen anser återigen som innan att avgifterna i normalfallet ska höjas med 3% varje år för att undvika stora höjningar under enskilda år.

Föreningens likviditet är god och de under de närmsta åren kommande underhållsarbetena kommer att genomföras utan någon ytterligare belåning.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 897 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 375 000 kr. Under året har amortering gjorts med 625 000 kr. Det beloppet är också styrelsens målsättning att årligen amortera.

Utöver löpande amortering konstaterar styrelsen att vi inför 2022 står inför en orolig finansiell period där förväntningarna är stora på kommande räntehöjningar. Sådana höjningar kan redan under 2022 komma att behövas kompenseras genom ökade årsavgifter.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat följer budget och är därför förväntat.

Väsentliga avtal som tecknats under året

Inga nya avtal har tecknats under året.

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 170 medlemmar (166 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 702 | 7 722 | 7 029 | 6 466 | 5 938 |
| Rörelsens kostnader | -6 807 | -5 537 | -6 401 | -5 986 | -5 954 |
| Finansiella poster, netto | -420 | -512 | -452 | -312 | -132 |
| Årets resultat | 475 | 1 673 | 177 | 168 | -148 |
| Likvida medel & fin placeringar | 7 432 | 6 595 | 4 034 | 7 430 | 35 549 |
| Skulder till kreditinstitut | 44 375 | 45 000 | 45 000 | 42 000 | 42 000 |
| Fond för yttre underhåll | 4 477 | 5 089 | 4 836 | 4 366 | 4 092 |
| Balansomslutning | 60 272 | 59 876 | 58 502 | 58 066 | 57 209 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 149 003 | 149 003 | 149 003 | 123 274 | 123 274 |
| Soliditet % | 23 | 23 | 20 | 20 | 20 |
| Räntekostnad kr/kvm | 49 | 59 | 52 | 47 | 28 |
| Låneskuld kr/kvm | 5 028 | 5 099 | 5 099 | 4 759 | 4 759 |
| Avgift kr/kvm | 897 | 897 | 815 | 755 | 686 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 308 620 | 5 088 993 | 6 577 282 | 1 672 544 | 13 647 439 |
| Avsättning år 2021 yttre fond | | 437 000 | -437 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av yttre fond | | -1 048 519 | 1 048 519 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 1 672 544 | -1 672 544 | 0 |
| Öresutjämning | | | -1 | | -1 |
| Årets resultat | | | | 474 804 | 474 804 |
| Belopp vid årets utgång | 308 620 | 4 477 474 | 8 861 344 | 474 804 | 14 122 242 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 8 861 344 |
| årets vinst | 474 804 |
| | 9 336 148 |

| | |
|---|------------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 9 336 148 |
| | 9 336 148 |

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 7 670 994 | 7 627 700 |
| Övriga intäkter | 3 | 30 864 | 93 801 |
| | | 7 701 858 | 7 721 501 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -305 817 | -423 942 |
| Planerat underhåll | 5 | -1 048 519 | -168 067 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -239 487 | -235 262 |
| Driftskostnader | 6 | -3 261 571 | -2 808 798 |
| Övriga kostnader | 7 | -395 343 | -385 297 |
| Personalkostnader | 8 | -280 596 | -282 244 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 275 606 | -1 233 656 |
| | | -6 806 939 | -5 537 266 |
| Rörelseresultat | | 894 919 | 2 184 235 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 179 | 7 101 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -436 294 | -518 793 |
| | | -420 115 | -511 692 |
| Årets resultat | | 474 804 | 1 672 544 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 52 586 354 | 52 998 060 |
| Inventarier | 10 | 74 700 | 99 600 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | 11 | 0 | 0 |
| | | 52 661 054 | 53 097 660 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 12 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 52 661 554 | 53 098 160 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 5 400 546 | 6 563 231 |
| Övriga fordringar | 13 | 6 214 | 13 547 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 171 953 | 169 563 |
| | | 5 578 713 | 6 746 341 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | | 2 000 000 | 0 |
| | | 2 000 000 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| | | 31 896 | 31 896 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 610 609 | 6 778 237 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 60 272 163 | 59 876 397 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 308 620 | 308 620 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 4 477 474 | 5 088 993 |
| | | 4 786 094 | 5 397 613 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 8 861 344 | 6 577 282 |
| Årets resultat | | 474 804 | 1 672 544 |
| | | 9 336 148 | 8 249 826 |
| Summa eget kapital | | 14 122 242 | 13 647 439 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 7 000 000 | 25 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 000 000 | 25 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 37 375 000 | 20 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 454 048 | 284 202 |
| Aktuella skatteskulder | | 18 695 | 18 996 |
| Övriga skulder | | 8 516 | 7 470 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 293 662 | 918 290 |
| Summa kortfristiga skulder | | 39 149 921 | 21 228 958 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 60 272 163 | 59 876 397 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 474 804 | 1 672 544 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 275 606 | 1 233 656 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 750 410 | 2 906 200 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 4 943 | -10 601 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 545 963 | -298 134 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 301 316 | 2 597 465 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -839 000 | -36 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -839 000 | -36 000 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna/amortering av lån | | -625 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -625 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 837 316 | 2 561 465 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 6 595 127 | 4 033 662 |
| Likvida medel vid årets slut | | 7 432 443 | 6 595 127 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 6 500 508 | 6 500 508 |
| Årsavgifter lokaler | 598 272 | 595 075 |
| Hysesintäkter | 572 214 | 532 117 |
| | 7 670 994 | 7 627 700 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 30 864 | 54 013 |
| Ersättning försäkringsskador | 0 | 39 788 |
| | 30 864 | 93 801 |

Not 4 Reparationer

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 35 900 | 90 635 |
| Material i löpande underhåll | 0 | 17 314 |
| Löpande underhåll av bostäder | 11 885 | 3 125 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 2 811 | 0 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 41 728 | 29 533 |
| Löpande underhåll av installationer | 969 | 54 414 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 31 294 | 58 790 |
| Löpande underhåll värme | 21 471 | 3 957 |
| Löpande underhåll ventilation | 9 688 | 15 132 |
| Löpande underhåll el | 15 925 | 21 501 |
| Löpande underhåll av hissar | 26 426 | 31 714 |
| Löpande underhåll av markytor | 86 083 | 26 393 |
| Löpande underhåll av garage och p-platser | 0 | 12 726 |
| Försäkringsskador | 19 974 | 54 186 |
| Reparation, lokaler | 0 | 4 522 |
| Reparationer, TV/antennutrustning | 1 663 | 0 |
| | 305 817 | 423 942 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|----------------|
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 79 769 | 105 404 |
| Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen | 968 750 | 0 |
| Periodiskt underhåll markytor | 0 | 62 663 |
| | 1 048 519 | 168 067 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 832 826 | 760 740 |
| El | 267 296 | 254 812 |
| Uppvärmning | 1 283 206 | 1 010 928 |
| Vatten | 325 765 | 286 523 |
| Sophämtning | 185 934 | 148 722 |
| Övriga avgifter | 354 176 | 334 706 |
| Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01. | 12 368 | 12 368 |
| Öresutjämning | 0 | -1 |
| | 3 261 571 | 2 808 798 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 190 878 | 190 623 |
| Revisionsarvoden | 13 393 | 13 122 |
| Övriga kostnader | 191 072 | 181 552 |
| | 395 343 | 385 297 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 201 579 | 198 295 |
| Revisorsarvode | 12 735 | 10 170 |
| Övriga kostnader anställda | 6 300 | 6 300 |
| | 220 614 | 214 765 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 59 982 | 67 479 |
| | 59 982 | 67 479 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 280 596 | 282 244 |

Not 9 Byggnader

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 61 722 327 | 61 722 327 |
| Omklassificering från pågående bygg. passagesystem | 839 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 561 327 | 61 722 327 |
| Ingående avskrivningar | -8 724 267 | -7 515 511 |
| Årets avskrivningar | -1 250 706 | -1 208 756 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 974 973 | -8 724 267 |
| Bokfört värde byggnader | 52 586 354 | 52 998 060 |
| Taxeringsvärden byggnader | 75 789 000 | 75 789 000 |
| Taxeringsvärden mark | 73 214 000 | 73 214 000 |
| | 149 003 000 | 149 003 000 |
| Bokfört värde byggnader | 52 586 354 | 52 998 060 |
| | 52 586 354 | 52 998 060 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 239 058 | 203 058 |
| Inköp | 0 | 36 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 239 058 | 239 058 |
| Ingående avskrivningar | -139 458 | -114 558 |
| Årets avskrivningar | -24 900 | -24 900 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -164 358 | -139 458 |
| Utgående redovisat värde | 74 700 | 99 600 |

Not 11 Pågående nyanläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 839 000 | 0 |
| Omklassificeringar till byggnad, passagesystem | -839 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 12 Andelar

| Namn | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|-------------|----------------------------|--------------------------|
| HSB Malmö | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 6 214 | 13 547 |
| | 6 214 | 13 547 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 171 953 | 169 563 |
| | 171 953 | 169 563 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 088 993 | 4 836 060 |
| Avsättning | 437 000 | 421 000 |
| Ianspråktagande | -1 048 519 | -168 067 |
| | 4 477 474 | 5 088 993 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 45 241 000 | 45 241 000 |
| | 45 241 000 | 45 241 000 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

37 375 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 625 000 kr

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 37 375 000 | 20 000 000 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 7 000 000 | 25 000 000 |
| | 44 375 000 | 45 000 000 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,45 | 2022-03-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Stadshypotek | 0,45 | 2022-03-23 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,47 | 2023-01-28 | 2 375 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek | 1,30 | 2023-06-30 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Stadshypotek | 0,45 | 2022-06-30 | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Stadshypotek | 1,25 | 2022-06-30 | 15 000 000 | 15 000 000 |
| | | | 44 375 000 | 45 000 000 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 250 000 kr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 4 049 | 7 439 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 652 182 | 640 798 |
| Övriga upplupna kostnader | 637 430 | 270 054 |
| Öresutjämning | 1 | -1 |
| | 1 293 662 | 918 290 |

HSB Brf Lessö i Malmö
Org.nr 746000-6070

Malmö den 2022-04-22

Adam Arvidsson

Barbro Holmström

Hans-Olof Holmqvist

Charlotte Klow

Styrbjörn Nyström

David Ravanelli

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-28

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Paulsen
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lessö i Malmö för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lessö i Malmö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av 2022-04-28

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Paulsen
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.